

HIRI ZATI BERRI BATEN PROPOSAMENA.**1^{GO} ARIKETA: HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA, EZARLEKUAREN HAUTAPENA ETA IRISGARRITASUNAREN AZTERKETA**

2^{GO} ARIKETA:**HIRI IDEIAREN ERAKETA: HIRI BILBEAREN ETA BERE INGURUEN GARAPENA**

**3^{GO} ARIKETA.- HIRI IDEIAREN KUDEATZEA:
PARZELAZIOAREN, TIPOLOGIAREN ETA ORDENANTZEN AZTERKETA .**

Aurreko ariketan bezala, ariketa honen laneko eremua emandako planoan azaltzen dena da. Dagoen lekua eraldatuko da inguruko lurzoruekin herri (zati) berri bat proposatuz.

Sortutako ideia nagusia eta helburuak garatzeko eremuaren mugaketa hautatu ondoren, ezartzeko era kontutan hartuz eta beharrezko irisgarritasunari erantzuna eman ondoren, hurrengo urratsa eremuaren barruko antolaketa osatzea izango da. Dagoen lekua eraldatuko da inguruko lurzoruekin herri zati berri bat proposatuz.

Hau osatutakoan, hiri berria eraikitzeak aukera izateko, planaren kudeatzea aztertu beharko dugu. Hori dela eta, antolatutako bilbearen espazio publikoak definitu ondoren, gune sailkatuen zehaztasuna beharko dugu. Horretarako, jabetzaren lur egitura berria (gune publikoekin duten harremana kontutan izanik), erabili beharko diren tipologiaren aukeraketa eta kudeatzetarako derrigorrezko arauak azaldu beharko ditugu.

- Helburu orokorrak:

- Garapenaren ondorio bat hiriaren hazkundera da. Horretarako aukera desberdinak ditugu, dagoen hiria zabaltzea eta eraldatzea, edo hiri zati berriak sortzea. Azkeneko hau izango da beteko dena. Guztietan hiri ideia nagusi bat proposatu beharko da, eredu bat. Erabaki egokiena lortzeko dagoena eta inguruko lurraldeak, laneko lekua, aztertuko ditugu hirigintza informazioa sortuz. Emandako informazioa osatuz, lekuaren inguruko egitura nagusia aztertuko dugu: Lurralde mailako elementuak, topografia, hidrologia, eguzkiztapena, klimatologia, berde gune eta espazio natural garrantzitsuenak, paisaia, irisgarritasuna eta mugikortasunak sortzen duten azpiegiturak, dauden eraikiak.... baldintza naturalak eta gizakiak sortutako baldintzak.
- Askotan, oinarritzko auzune edo eraikin aleetatik hiri berri bat sortu da. Kasu honetan, planoan markatutako eraikia izango da gure jatorria eta horrela izanda, proposamenean integratu beharko dugu.
- Hiri garapenaren helburu bat, lekuak sortutako mugak gainditzea izango da. Horretarako hiri berriak bereganatu beharko du erabiliko duen lurraldea. Dagoena eta sortu beharrezko hiri zati berriaren artean loturak antolatu beharko dira. Baita ere lekuak eta lurraldeak eskatzen dituen irisgarritasun

beharrak aztertuko dira. Horretarako sarrera bakarria ez da nahikoa izango, eta gure hiri berriak eskatuko digu, gutxienez, bi sarrera desberdin izatea.

- Gaur egun arrunta denez, gizakiak eta naturak beharko duten oreka “iraunkorra” kontutan izango dugu. Inguru naturala, paisaia eta lekuak emango dizkigun aukerak baloratu beharko dira. Ariketa teoriko bezala, proposamenak egiteko askatasuna izango da, baina inguruko aztarnak eta eraikiak kontutan hartuko dira, bereziki markatuta dagoena. Proposamenak era garbi eta ulergarri baten bitartez nekazal lurretatik(inguru natural ez urbanizagarria dena) hiri lur berriak mugatu beharko ditu. Baita ere, mendi auzo bat izanik, dauden mugikortasun zailtasunak kontutan hartuko dira.
- Oreka berria sortuz antolatu beharko dira hiri lur berriak (lur urbanizagarriak) bere ingurua ere kontutan harturik.
- Espazio publikoen eta sailkatuen(partzelatuen) arteko bilbea garatuko da bizitzeko espazio berriak sortuz. Horretarako barneko mugikortasuna, irisgarritasuna eta dagoen herriarekiko beharko diren harremanak kontutan hartuko dira.
- Hiri zati berri bat sortzea da landu beharreko gaia, horrek esan nahi duenarekin. Etxe berriak eraikitzeak aukera antolatzea ez da nahikoa izango. Hiriak eskatuko digu jarduera desberdinak sortzeko aukera, bere arteko harremanak eta espazio publikoarekin beharrezko loturak lantzea, biztanleen behar anitzak asetzea, eta beste modu batean esanda, bizimodu egokia sor dezakeen ingurua antolatzea.
- Erabilera eta tipologia desberdinak landuko dira. Gutxienez lurzoruko legeak eskatutako beharrezko parametroak osatu beharko dira.
- Plangintzak sortuko dituen eskubide eta zama berriak antolamendu bideragarria lortu beharko dute. Hori dela eta, gure eremuko lurzoru espazio libre publiko eta sailkatuen(partzelatuen) publiko eta pribatuen arteko banaketaren erabakitzea funtsezkoa izango da. Baita ere, beraien arteko beharrezko harremana sortuko da, sarrera desberdinak eta erabilera bateragarriak egokituz.
- Tipologi desberdinak landuko dira, erabileren arabera, konposizioaren arabera... eta bereziki lurzoruko legeak eskatutakoak. Eraiki tipo bakoitzak harreman zuzena izango du bere partzelarekin. Hori dela eta, partzela desberdinen era eta bere ezaugarri nagusienak ahalbideratu beharko dute pentsatutako eraiki tipoa.
- Hiri berria, denboran zehar, partaide desberdinen artean zatika eraikitzen da, horregatik, gure helburuak lortzeko plangintza arautu beharko dugu ordenantzen bitartez.

- Baldintzak:

- Lekua: Emandako planoan azaltzen dena.
- Eremuaren azalera: 6 Ha.ko lurzoru urbanizagarria mugatuko da.
- Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publiko ez bestelako erabiletarako: $0,40 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$
- Lurzoruko legearen betebeharrak(79- 80 artikulak EHAA- 2006ko uztailak 20, 138 ZK.).
- Markatutako eraikina antolakuntzan ekipamendu publiko gisa integratu beharko da.
- Kontutan hartu beharko da dagoen errepide nagusia Eskualde sarearen barne (sare Berdea) dagoela eta horren arabera dituen zortasunak (2006ko ekainaren 6ko 1/2006 FORU DEKRETU ARAU-EMILEA, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratua – GAO 2006ko ekaina 21- 117 zbk – 57art. eta abar)
- Sistema orokorretako sare eta azpiegiturekin konexioak, gutxienez bi sarrera desberdin antolatuz.
- Ezar daitezkeen erabilerak: Erabilera nagusia bizitegi-erabilera izango da. Hala ere, aniztasun maila bat bermatu beharko da (hirugarren sektoreko jarduerak, zuzkidura pribatuak...) Industria-erabilerak ezingo dira ezarri.

- **Planoak:** DIN- A1. Beste neurririk ez da onartuko.

- 1) Hirigintza mailako informazioa: Inguruari buruzko informazioa. Adibideak
- 2) Eremuaren mugaketa eta Irigarritasuna: kokalekua (NON), babestu behar diren guneak (NON EZ) eta lurralde mailako irigarritasunaren azterketa (NONDIK) E:1/5.000
- 3) Ezarpena: kokatzeko era (NOLA), lekuaren eraldaketa orokorra. E:1/5.000 edo E: 1/2.000. Ebaketa orokorrak E: 1/2.000 edo E: 1/1.000
- 4) Eremuaren Sestra gaineko antolaketa orokorra: (1/2.000 edo 1/ 1.000)
- 5) Eremuaren Sestra azpiko antolaketa orokorra: (1/2.000 edo 1/ 1.000)
- 6) Antolaketa kanpo dauden elementuak (eraikinak, azpiegiturak eta hornidura sareak), udalerrir gaineko zortasunak eta baldintzak eta antolamendu eskemaren gainezarpena.
- 7) Kalifikazioa: Erabilaren zehaztapena sistema orokorrekoak eta tokiko sistemakoak desberdinduz. (1/2.000 edo 1/ 1.000). Osatu behar diren hirigintza parametroen zehaztapena eta zuzenetsia.
- 8) Hiri zati berriaren espazioen eta eraikien ebaketak.
- 9) Espazio libre publiko nagusiaren zehaztasuna. E:1/500
- 10) Partzelazio berria eta aukeratutako antolaketarekiko duen erlazioa. E:1/1000
- 11) Tipologi desberdinen zehaztasuna. E:1/200 edo 1/100
- 12) Ordenantzak: Lerroakurak, Perfil desberdinak...

- **Entregarako epea:** 2.011 eko Otsailaren 21an (12h.30 min.)

- Garapen orokorra TALDEKA landuko da (laukoteak): proposamenaren **izena eta bere anagrama** berezia asmatuko dira.

- **Gutxienez azaldu behar diren datoak:**

- A) Inguruko hirigintza mailako informazioa: Topografiaren azterlana (malda berdineko guneak, malda gehiegizko guneak...), hidrologia (urperatze arriskuko guneak, errekek, ibaiak...), eguzkitapena (egutera eta laiotza), haizeak (ohikoak, zakarrak...), inguru bizia (landareak eta zuhaitzak), paisaia, irigarritasuneko azpiegiturak (mailaren arabera, maldak, neurriak, puntu arriskutsuak, edukierak...), dauden eraikiak (mantendu beharrekoak, eraitsi beharrekoak)... Inguru honen antzeko adibideak aurkitu (Eraikita dauden hiri edo hiri zatiak: topografiagatik, kokatzeko eragatik, iristeko eragatik...).
- B) Eremuaren mugaketa: 6 Ha.ko lurzoru urbanizagarrien eremuaren mugaketa eta lurzoru ez urbanizagarrien babesgune desberdinen mugaketa; dagoen lurralde mailako egiturarekiko eta eraikiarekiko erlazioa; errepideen azterlana eta hobekuntza. Gutxienez, eremura bi sarrera desberdin antolatu beharko dira. Iristeko antolatu edo hobetuko diren errepide eta bideen zehaztasuna. Urbanizazioaren gutxienezko zehaztasuna izango da: Ibilgailuen eta oinezkoen bideak zehaztea (malda, lautaden eta sarreren kotak, sortzen diren sestra kurba berriak- ezpondak, luerauzketak-...) kontuan izanik: lur ez hirigarritan gehieneko malda %8 eta hiri-lurretan gehieneko malda %6, errepidearen zabalera, espaloiak (gutxienez 2m. libre), gutxienezko biraketa erradioa, betelanak, luerauzketak (kendu beharrak), luzetarako eta zeharkako ebakidura berriak.
- D) Ezarpena: Helburuak lortzeko eraldatu behar den topografia (dagoena eta berria), lurra orekatu, atera ala ekarri behar diren. Betelanak (berdez margotu), luerauzketak (kendu beharrak – marroiez margotu). Lur mugimenduak egiteko malden baldintzak: Ezpondak 1: 1, harri-lubetak (eskoilerak) 1:3 eta hormak 1:9.
- E) Antolaketa: **ESPAZIOEN DEFINIZIOA** : Eremuaren eraketa orokorra. Hiri egitura berri baten garapena. Espazio publiko sarearen eta Lur partzelazioaren definizioa. Jabegoa: publiko edo pribatua. Zuzkidura publikoentzako eraikiak. **ESPAZIOEN ERABILERA**: Erabilera desberdinen

banatzea. Hirigintzako parametroen betetzea. Tipologien eta sarbideen azterketa. Eraikien perfilaren definizioa.

- F) Partzelen neurriak eta ezaugarriak erabileren eta tipologien arabera. Sarbide desberdinen azterketa. Partzelen elkartea. Jabego publikoa eta pribatuaren definizioa. Guzti hauek bai sestra gaineakoak eta bai azpikoak kontutan harturik.
- G) Erabilera bakoitzak dituen eraiki tipo desberdinak aztertu beharko dira adierazteko aukeratutako antolaketa garatu daitekeela. Erabili diren ereduaren edo eraiki ezagunen azalpena (gutxienez azaldu erabilitako adibideen lekua, arkitektoa, data).
- H) Plantako ordenantzak: lerrokadurak (gehienezkoak, derrigorrezkoak...), Eraikien altura eta profilen definizioa, eraikien eta partzelen erabileraren buruzko arauak (atzeraketak, hegalkinak, estalkiak....)

Donostia, 2.010 eko abenduaren 20an